

ING. VITTORIO MONDELLO
via A. Bertuccio, 6 Pace-Messina tel. 310515

CONSULENZA TECNICA

SUPPLEMENTO

PROCEDURA IMMOBILIARE

N°290 / 89 R.E.

PROMOSSA DA :

CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V. E.

C/

MAZZEO NICOLA

G.E.: Dott. Adolfo Fiorentino

Allegati :

- 1) Relazione ;
- 2) Verbali di accesso ;
- 3) Nota spese e competenze ;
- 4) Documenti catastali ;
- 5) Disegni ;
- 6) Fotografie .

UDIENZA : 20 OTT. 1993

il C.T.U. Ing. Vittorio Mondello

TRIBUNALE DI MESSINA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DISPOSTA DAL SIG. G.E.

DOTT. ADOLFO FIORENTINO NELLA PROCEDURA IMMOBILIARE

N° 290/89 R.E. PROMOSSA DALLA

CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E.

C/

MAZZEO NICOLA

- - -

Indice :

- Premesse	pag. 1
- Oggetto della stima	" 3
- Identificazione catastale e descrizione degli immobili	" 4
- Stima degli immobili	" 25
- Conclusione	" 44

- - -

P R E M E S S E :

Il sottoscritto Ing. Vittorio Mondello, nella udienza del 16/12/1992 presso il Tribunale di Messina, veniva nominato C.T.U. dal Sig. G.E. Dott. Adolfo Fiorentino, per procedere alla stima dei beni pignorati nella Procedura Immobiliare in epigrafe promossa dalla Cassa Centrale di Risparmio V.E. contro Mazzeo Nicola.

In tale data il sottoscritto prestava il giura-



2.

mento promissorio di rito, ed acquisiva i dati identificativi degli immobili da stimare.

In data 7/05/1993, lo scrivente inviava raccomandata A.R. n° 0639 al debitore esecutato Mazzeo Nicola, all'indirizzo di C.da Pellegrino, vill. Gesso - Messina, comunicandogli la data dell'accesso ai luoghi fissata per il giorno 15/05/1993, ed invitandolo a rendersi disponibile al fine di indicare e rendere accessibili al C.T.U. i beni immobili.

Sempre a mezzo raccomandata A.R. si comunicava agli avv. Sandro Arena e Antonino Trifirò, rispettivamente procuratori legali della Cassa Centrale di Risparmio - creditrice procedente ed intervenuta, e del Banco di Sicilia - creditore intervenuto, l'ora e la data dell'accesso ai luoghi onde presenziare le operazioni di consulenza in sito.

In data 19/05/1993 lo scrivente, facendo seguito alla richiesta del debitore di posticipare il sopralluogo precedentemente fissato, iniziava gli accertamenti sui luoghi, che successivamente si portavano a termine con una serie di sopralluoghi in cui venivano eseguite misurazioni strumentali e rilievi sui cespiti, comprese le opportune fotografie, come specificato nei relativi verbali redatti in loco, ed alla presente relazione.

Integrati gli accertamenti con vari accessi pres-

3.

so il Catasto Terreni e Fabbricati di Messina, e con ricerche presso la Ripartizione Urbanistica del Municipio di Messina e l'Ufficio Tecnico del Comune di Montalbano Elicona, sulla scorta degli elementi assunti, lo scrivente redigeva la presente relazione, ed i disegni che ne fanno parte integrante.

OGGETTO DELLA STIMA :

Gli immobili oggetto di stima, pignorati in danno di :

"MAZZEO NICOLA, nato a Montalbano Elicona il 2/5/1948

"res.te in Messina vill. Gesso C.da Pellegrino C.F.

"MZZ NCL 48E02 F400L - debitore esecutato, sono così

" elencati e descritti" :

"I) Fondo rustico sito in Messina, Vill. Gesso C.da

"Pellegrino, con annessi fabbricati, esteso complessivamente ha. 22.08.65, costituito da due corpi, di

"cui il maggiore confina a Nord e ad Est con il Tor-

"rente Pellegrino, ad Ovest con proprietà Ilacqua An-

"tonino e con strada vicinale Serro Molino, a Sud con

"terreno corrispondente alle partt. 97, 98, 99, 100,

"101, 102, 105, 106, 107 e 108; Il minore confina :

" a Nord con proprietà Mancuso, a Sud con terreno

"corrispondente alle partt. 121, 122, 123, ad Est con

"terreno corrispondente alla part. 115, ad Ovest con

4. "Rodriguez. L'immobile da sottoporre a pignoramento
"è nel N.C.T. del Comune di Messina all'art. 63315,
"ditta Mazzeo Nicola, foglio 91, partt.: 57, 58, 60,
"61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 120, 59, 9,
"10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 38,
"45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 35,
"37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 27, 28, 29, 30, 31, 32,
"33, 36.
" II) 1/3 di proprietà di terreno sito in Montalbano
"Elicona (ME), esteso complessivamente A. 47.94 in cat.
"al foglio 22 partt. 200, 201".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Qui di seguito si descriveranno dettagliatamente
gli immobili ed i loro dati catastali, seguendo lo
stesso ordine riportato nell'atto di pignoramento.

I) Il fondo rustico sito in Messina, vill. Gesso c.da
Pellegrino, con annessi fabbricati, esteso complessi-
vamente HA 22.08.65, è censito in parte al N.C.T. ed
in parte al N.C.E.U. come appresso indicato.

I.t) Immobili al N.C.T. del Comune di Messina, alli-
brati alla partita n°63315 in testa alla ditta Mazzeo
Nicola:

- Fgl.91, part.lla 9, sup. 39.60 A, qualità agrumeto,
classe 3, R.D. = 281.160 R.A. = 150.480;
- Fgl.91, part.lla 10, sup. 7.40 A; qualità semin.irr.

arborato, classe 2, R.D. = 34.410, R.A. = 12.950 ;

5.

- Fgl.91, part.11a 11, sup. 3.80 A, qualità agrumeto
classe 5, R.D. = 12.730, R.A. = 7.980 ;

- Fgl. 91, part.11a 12, sup. 0.21 A, fabbricato rurale;

- Fgl. 91, part.11a 13, sup. 89.40 A, qualità vigneto
classe 4, R.D. = 84.930 R.A. = 49.170 ;

- Fgl.91, part.11a 15, sup. 92.00 A, qualità agrumeto,
classe 3, R.D. = 667.000, R.A. = 349.600 ;

- Fgl.91, part.11a 16, sup.1.17.70 HA, qualità vigneto
classe 4, R.D. = 111.815, R.A. = 64.735 ;

- Fgl.91, part.11a 17, sup. 1.60A, fabbricato rurale;

- Fgl.91 part.11a 19, sup. 3.30A, qualità vigneto,
classe 4, R.D. = 3.135, R.A. = 1.815;

- Fgl. 91, part.11a 20, sup. 1.98.10 HA, qualità se-
minativo arborato, classe 3, R.D. = 158.480, R.A. =
=69.335 ;

- Fgl.91, part.11a 21, sup. 1.12.50 HA, qualità casta-
gneto da frutto, classe 1, R.D. = 67.500, R.A. =
= 10.125;

- Fgl. 91, part.11a 27, sup.35.80 A, qualità agrumeto
classe 3, R.D. = 259.550, R.A. = 136.040 ;

- Fgl.91, part.11a 28, sup.0.26 A, fabbricato rurale;

- Fgl. 91, part.11a 29, sup. 6890 A, qualità vigneto,
classe 4, R.D. = 65.455, R.A. = 37.895;

- Fgl. 91, part.11a 30, sup. 48.70 A, qualità bosco



6.

ceduo, classe 2, R.D. = 12.175, R.A. = 487 ;

- Fgl. 91, part.11a 31, sup. 36.30 A, qualità seminativo arborato, classe 2, R.D. = 36.300, R.A. = 16.335;
- Fgl.91, part.11a 32, sup. 27.70 A, qualità vigneto classe 4, R.D. = 26.315, R.A. = 15.235 ;
- Fgl. 91, part.11a 33, sup. 15.80 A, quantità castagneto da frutto, classe 1, R.D. 9.480, R.A. = 1.422;
- Fgl.91, part.11a 35, sup. 0.34 A, fabbricato rurale;
- Fgl.91, part.11a 36, sup. 0.62 A, fabbricato rurale;
- Fgl.91, part.11a 37, sup. 0.61 A, fabbricato rurale;
- Fgl.91 part.11a 38, sup.2.00 A, fabbricato rurale ;
- Fgl. 91 part.11a 39, sup.24.90 A, qualità agrumeto, classe 3, R.D. = 180.525 R.A. = 94.620 ;
- Fgl. 91, part.11a 40, sup. 0.34 A, fabbricato rurale;
- Fgl.91, part.11a 41, sup. 43.00 A, qualità vigneto classe 4, R.D. = 40.850, R.A. = 23.650;
- Fgl.91, part.11a 42, sup. 59.50A, qualità seminativo arborato, classe 1, R.D. = 62.475, R.A. = 26.775;
- Fgl.91, part.11a 43, sup.48.40A, qualità vigneto, classe 4, R.D. = 45.980 R.A. = 26.620 ;
- Fgl.91, part.11a 44 sup. 23.90A, qualità bosco ceduo, classe 3, R.D. = 3.107, R.A. = 239 ;
- Fgl.91, part.11a 45, sup. 66.90A, qualità agrumeto classe 3, R.D. = 485.025, R.A. = 254.220;
- Fgl. 91, part.11a 46, sup. 0.59A, fabbricato rurale;

- Fgl. 91, part.11a 47, sup.97.50, qualità vigneto, classe 4, R.D. = 92.625, R.A. = 53.625 ;
- Fgl.91, part.11a 48, sup.19.00 A, qualità seminativo, classe 2, R.D. = 12.350, R.A. = 5.700 ;
- Fgl.91, part.11a 49, sup.57.50 A, qualità seminativo arborato, classe 4, R.D. = 23.000, R.A. = 14.375;
- Fgl.91, part.11a 50, sup.0.24 A, fabbricato rurale;
- Fgl.91, part.11a 51, sup. 29.70 A, qualità vigneto classe 4 R.D. = 28.215, R.A. = 16.335;
- Fgl.91, part.11a 52, sup.25.30 A, qualità seminativo arborato, classe 4, R.D. = 10.120, R.A. = 6.325;
- Fgl.91, part.11a 53, sup. 23.50 A, qualità vigneto, classe 4, R.D. = 22.325, R.A. = 12.925;
- Fgl. 91, part.11a 54, sup. 26.60 A, qualità seminativo arborato, classe 4, R.D. = 10.640, R.A. = 6.650;
- Fgl. 91, part.11a 55, sup. 61.80 A, qualità bosco ceduo, classe 3, R.D. = 8.034, R.A. = 618;
- Fgl. 91, part.11a 56, sup. 66.60 A , qualità bosco ceduo, classe 2, R.D. = 16.650, R.A. = 666 ;
- Fgl. 91, part.11a 57, sup. 10.40 A, qualità incolto ster.;
- Fgl. 91, part.11a 58, sup.9.70 A, qualità canneto, classe 2, R.D. = 5.820, R.A. = 1.261;
- Fgl. 91, part.11a 59, sup.30.80 A, qualità agrumeto classe 4, R.D. = 146.300, R.A. = 97.020;

8. - Fgl. 91, part.lla 60, sup. 1.30 A, fabbricato rurale;
- Fgl. 91, part.lla 61, sup.26.00 A, qualità vigneto,
classe 4, R.D. = 24.700, R.A. = 14.300 ;
- Fgl.91, part.lla 62, sup. 0.54 A, fabbricato rurale;
- Fgl.91, part.lla 63, sup.2.03.40 HA, qualità semina-
tivo arborato, classe 3, R.D. = 162.720, R.A. = 71.190;
- Fgl. 91, part.lla 64, sup. 22.40 A, qualità vigneto
classe 4, R.D. = 21.280, R.A. = 12.320;
- Fgl.91, part.lla 65, sup.73.80 A, qualità bosco ce-
duo, classe 2, R.D. = 18.450, R.A. = 738 ;
- Fgl. 91, part.lla 66, sup.20.60A, qualità incolto
ster.;
- Fgl.91, part.lla 67, sup.1.23.00 HA qualità casta-
gneto da frutto, classe 1, R.D. = 73.800, R.A. =
= 11.070;
- Fgl.91, part.lla 68, sup. 23.50 A qualità seminativo
arborato, classe 3, R.D. = 18.800, R.A. = 8.225 ;
- Fgl. 91, part.lla 69, sup. 0.40 A, fabbricato rurale;
- Fgl.91, part.lla 70, sup. 65.30 A, qualità castagne-
to da frutto, classe 1, R.D. = 39.180, R.A. = 5.877;
- Fgl. 91, part.lla 120, sup.15.10A, qualità vigneto,
classe 4, R.D. = 14.345; R.A. = 8.305. (v. allegati
"1" e "2").

I.f) Fabbricati al N.C.E.U. del comune di Messina,
iscritti alla partita n.72199 in testa alla ditta

Mazzeo Nicola:

9.

- Fgl. 91, part.lla 14, ubicazione C/da Pellegrino
Vill. Gesso, piani terra e primo;

- Fgl. 91, part.lla 18, ubicazione C/da Pellegrino
Vill. Gesso, piani terra, primo e secondo.

(V. allegati "3", "4" e "5").

I fabbricati sopradetti, denunciati al Catasto Urba-
no con la presentazione del mod.D, prot. n° 17737 del
13/10/1992, non risultano ancora classati.

Descrizioni :

Si tratta di un fondo rustico, costituito da due
distinti corpi, localizzato in C.da Pellegrino del
vill. Gesso di Messina lungo un versante dei noti
"Monti Peloritani", caratterizzati da notevole valo-
re naturalistico e paesaggistico.

Il fondo si raggiunge risalendo per circa cinque
km. una strada sterrata, che si affianca per buona
parte all'alveo del torrente Gallo, dal punto di in-
crocio con la S.S. 113 in prossimità dello svincolo
autostradale di Villafranca, dell'autostrada ME-PA.

Il corpo di maggiore estensione, contornato in ros-
so nell'estratto di mappa catastale allegato sotto
il numero "7", è delimitato sul lato nord ed est dal
confine naturale costituito dall'alveo del torrente
Pellegrino (v.foto nn. 1, 2 e 3); ad ovest il confi-



10.

ne è imposto dalla stradella vicinale Serro Molino, mentre a sud confina con terreni di altri proprietari (v. foto n° 4). La sua superficie, che misura 219.355 mq., presenta il piano di campagna impostato su vari terrazzamenti, degradanti con pendenza variabile verso l'alveo del torrente Pellegrino. Su tale area, in parte interessata da colture e dotata di strutture ed attrezzature connesse all'utilizzo ed allo sfruttamento agricolo del terreno, ma in massima parte incolta, insistono quindici fabbricati, due dei quali sono censiti al N.C.E.U., mentre i rimanenti sono dei fabbricati rurali censiti al N.C.T. In atto, dei fabbricati rurali solo alcuni sono utilizzati per la conduzione del terreno, mentre altri sono in evidente stato di abbandono.

Si allega alla presente relazione sotto il numero "8" la mappa delle colture praticate sul fondo; in essa sono rappresentati anche i fabbricati insistenti, i tracciati delle stradelle padronali ed indicate le ubicazioni delle attrezzature per il sollevamento e la distribuzione delle acque per uso irriguo.

Una zona, indicata con la lettera "A" nel sopradetto allegato, di mq.2420 circa è interessata da un agrumeto disposto su ampi terrazzamenti (v.foto n.5).

Un'area di mq.21.880 circa, indicata con la lettera

"B", è interessata da un giovane frutteto (le piante

11.

hanno circa due anni) con alberi di pero e pesco;

tale area è disposta su terrazzamenti, con dislivelli a scarpata o assicurati con muri a secco o in c.a.

(v. foto n. 6, 7, 8, 9).

Sia l'agrumeto che il frutteto sono irrigati per mezzo di un sistema di condotte superficiali in materia

le plastico, alimentate da elettropompe che attingono

l'acqua in due pozzi ricadenti sulle part.11e 10

e 15 (foto n.10); dello stesso sistema di irrigazio-

ne fa parte una vasca di accumulo, ricadente nella

part.11a 15, da dove viene prelevata l'acqua d'irri-

gazione per caduta o a mezzo di elettropompa (v. fo-

to n.11).

Altre vasche ricadono sul fondo nelle part.11e 9, 65

e 68, ma queste ultime, in evidente degrado, non sono

utilizzate (v. foto 12, 13, 14, 15).

Un uliveto, con alberi già a frutto, insiste su una area pianeggiante di mq. 3600 circa, indicata con la

lettera "C" (v. foto n.16). Un modesto vigneto costi-

tuito da cinque filari di viti con paletti in cemen-

to e fili di ferro, interessa l'area di mq.1000 circa,

indicata con la lettera "D" nell'allegato "8" (v.

foto n. 17).

Queste le colture praticate. La rimanente superficie

12. è incolta, interessata da una spontanea vegetazione a macchia; su tale area incolta, estesa complessivamente mq. 189.058, insistono anche sparsi alberi di quercia, castagno, noce, pino marittimo, e delle acacie sulle sponde laterali dei due torrentelli che tagliano trasversalmente il fondo (v.foto n.18,19,20).

Sul fondo, nel senso longitudinale, si sviluppa il tracciato di una stradella poderare sterrata percorribile esclusivamente con mezzi agricoli, mentre una più piccola stradella realizzata con massetto in conglomerato bituminoso collega i più importanti fabbricati del fondo con la strada che risale l'alveo del torrente Pellegrino.

In prossimità della part.lla 17, trovasi un'area attrezzata di mq. 275, delimitata a monte e a valle da muri di contenimento in cls armato, coperta con tettoia realizzata con lamiera grecate su telaio in profilati d'acciaio; tale area, compianata in cls è utilizzata per il riparo di bestiame (v.foto n.21, 22).

Si descriveranno di seguito le caratteristiche tipologiche e costruttive dei fabbricati rurali (iscritti al Catasto Terreni) individuandoli con le relative particelle di ricadenza sul foglio di mappa 91 del comune di Messina;

- fabbricato part.lla 12 (v.foto n.23 e 24 ed allega-

to "8"): la costruzione, in muratura di mattoni pieni comuni, risulta in evidente stato di rovina; rimane soltanto parte delle strutture murarie. La superficie impegnata dal fabbricato è di 21 mq.

13.

- fabbricato part.lla 17 (v. foto n.25 allegato "8") :
si tratta di due distinte costruzioni in muratura di pietra e mattoni pieni con coperture a falde piane di tegole su orditura in legno, che condividono una interposta corte.

Le costruzioni sono ubicate su due differenti quote del piano di campagna. Quella alla quota inferiore è una costruzione ad una elevazione fuori terra (v. foto n.26 e 27), che copre una superficie di 46 mq.

E' adibita al deposito di materiali e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché alla custodia di attrezzature agricole; inoltre in una parte della costruzione è installata l'attrezzatura per la

produzione del mosto, completa di torchio e vasca di raccolta. Si presenta in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione. La costruzione alla quota superiore si innalza per due elevazioni fuori terra.

Sul retro il cespite risulta addossato ad un terrapieno, così che gli ambienti al piano terra, destinati al ricovero di bestiame minuto, sono accessibili dal prospetto principale (v.foto n.28), mentre gli



14.

ambienti al primo piano, anche questi utilizzati per il ricovero di bestiame, sono accessibili dal retro alla quota del terrapieno (v. foto n.29 e 30). La superficie coperta al piano terra è di 82 mq.; quella coperta utile al primo piano è di 70 mq. Il solaio di interpiano è costituito da listoni in legno, appoggiati su travatura in legno.

Tale costruzione si presenta in carente stato di conservazione e manutenzione. Le costruzioni sono raggiungibili percorrendo la stradella carrabile che si innesta all'alveo del torrente Pellegrino.

- fabbricato particella 28 (v. foto n.31 ed allegato "8") :

è una costruzione ad una elevazione f.t. in muratura di pietra e laterizio pieno fortemente degradata, e in evidente stato di abbandono. Il fabbricato, che interessa una superficie di 21 mq., è del tutto privo di copertura e di parte delle strutture murarie perimetrali.

- fabbricato part. lle 35 - 36 - 37 - 38 (v. foto n.32 33 ed allegato "8"):

si tratta di quattro fabbricati ad una elevazione f.t., di remota costruzione, affiancati l'uno all'altro, a costituire un unico corpo strutturale in muratura di pietra e laterizio pieno.

La copertura è a falde piane di tegole su orditura

15.

in legno, tranne che per il fabbricato relativo alla part.lla 35, costituita da lastre di eternit sempre su orditura in legno (v. foto n.34 e 35).

Ai fabbricati si accede dal prospetto principale prospiciente il torrente Pellegrino, attraverso aperture che si affacciano su una corte comune, allo stato intrisa di fitta vegetazione (v. foto n.36).

I fabbricati si raggiungono dall'alveo del torrente Pellegrino percorrendo un poco agibile sentiero pedonale, o attraverso la stradella sterrata carrabile che conduce sul retro di questi.

Tranne che per il fabbricato relativo alla part.lla 35, recentemente sottoposto a riparazioni e al parziale recupero con la sostituzione del manto di copertura, lo stato di conservazione dei fabbricati è abbastanza carente, soprattutto per il fabbricato relativo alla part.lla 38 in parziale rovina, il cui manto di copertura è in condizioni di avanzato degrado (v. foto n. 37).

I fabbricati, eccetto quello relativo alla part.lla 35 che viene utilizzato per il deposito di materiali e di suppellettili, si presentano in completo stato di abbandono. Le superfici coperte dai cespiti sono rispettivamente :

16. fabbricato part.lla 35 : 39 mq.;

" " 36 : 61 mq.;

" " 37 : 63 mq.;

" " 38 : 191 mq.;

- fabbricato part.lla 40 (v. foto n.38 ed allegato "8"):

è una costruzione ad una elevazione f.t. con struttura in muratura di pietra e mattoni pieni. Si presenta in condizioni di avanzato degrado, con la copertura in tegole fortemente compromessa, ed in stato di abbandono. La superficie interessata dalla costruzione è di 27 mq.

- fabbricato part.lla 46 (v.foto n.39 e allegato "8"):

si tratta di una costruzione ad una elevazione f.t. a struttura portante in muratura di pietra e laterizi pieni. Il manto di copertura è costituito da falda piana di tegole su orditura in legno. Il fabbricato che si presenta in carente stato di conservazione e manutenzione è adibito al ricovero di bestiame minuto. La sua superficie coperta è di 43 mq.

- fabbricato part.lla 50 (v.foto n.40 allegato "8"):

dell'originario fabbricato in muratura di pietra e mattoni pieni rimane soltanto parte delle strutture murarie. La superficie impegnata dalla costruzione è di 52 mq.

- fabbricato part.lla 60 (v.foto n.41, 42 ed allegato

"8"): si tratta di una costruzione in muratura di pietra e laterizio pieno, in rovina, ed in evidente stato di abbandono.

17.

La copertura è irrimediabilmente danneggiata come mostra la foto n.43. Nell'originario fabbricato il piano terra veniva adibito a deposito di materiale ed attrezzature agricole nonché alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, mentre un piccolo ambiente al piano rialzato, realizzato su sop-
palco in legno, veniva destinato per l'abitazione.

La superficie impegnata dal fabbricato è di 97 mq.

- fabbricato part.lla 62 (v.foto 44, 45 ed allegato

"8") :

la costruzione, in muratura di pietra e laterizio pieno, pur trovandosi in condizioni di avanzato degrado, con manto di copertura fortemente compromesso presenta le murature perimetrali strutturalmente valide. Pertanto il fabbricato può convenientemente, essere recuperato e reso funzionale. La superficie coperta è di 80 mq.

- fabbricato part.lla 69 (v.foto n.46, 47 ed allegato "8"):

è una costruzione ad una elevazione f.t. in muratura di pietra e laterizio pieno in evidente stato di abbandono, e in condizioni di avanzato degrado. Il fab



18. bricato, che impegna una superficie di 23 mq. è del tutto privo del manto di copertura. — — — — —

Si passa ora alla descrizione dei due fabbricati insistenti sul fondo che sono censiti al N.C.E.U.

Brevemente si premette che tali fabbricati, pur non essendo di recente costruzione, e nonostante abbiano caratteristiche di costruzioni rurali, e come tali prima allibrati al N.C.T. alla partita n.63315 in testa alla ditta Mazzeo Nicola, in seguito, sono stati dichiarati al N.C.E.U. con la presentazione all'U.T.E. del relativo mod. D protocollato al n.17737-38 in data 13 ottobre 1992. Ciò è stato fatto nel rispetto della legge n.165 del 26/6/1990 che estende l'obbligo della denuncia al Nuovo Catasto Edilizio Urbano anche a fabbricati o porzioni di fabbricati riconosciuti rurali che sono destinati all'abitazione delle persone addette alla coltivazione della terra, alla custodia dei fondi, del bestiame e degli edifici rurali, nonché dei familiari conviventi a loro carico.

- fabbricato part.lla 14 (v. foto n.48, 49, 50, 51 ed allegato "8") :

si tratta di una costruzione in muratura di pietrae laterizio pieno, a due elevazioni fuori terra, con copertura a falde piane di tegole su orditura in legno. I solai di interpiano del fabbricato, di par-

ziale recente ristrutturazione, sono con travi in le

19.

gno o in ferro e tavelloni in laterizio.

I prospetti sono intonacati in malta bastarda e parzialmente trattati con pittura al plastico per esterni.

Il piano terra, costituito da quattro locali, si presenta con modeste rifiniture : pavimentazione realizzata in cls. compianato e lisciato, pareti semplicemente rinzaffate in malta, privo di qualsiasi impianto se si prescinde dal semplice impianto di illuminazione realizzato in pattina sopra muro di cui sono dotati due dei detti locali.

I locali, adibiti al deposito di materiali e suppellettili, sono previsti di serramenti esterni in legno o in ferro di modestissima fattura, in carente stato di manutenzione. Sempre al piano terra un ambiente al rustico di mq. 35 ricavato con un solaio di copertura in latero cemento poggiante su pilastri in c.a., viene utilizzato come garage (v.allegato "9").

Il primo piano del fabbricato, utilizzato per civile abitazione, è composto da una sala pranzo con angolo cottura, bagno, tre camere ed un piccolo disimpegno, secondo la distribuzione planimetrica dell'allegato "10".

Le pareti dell'alloggio sono intonacate al civile e

20. tinteggiate con idropittura; i soffitti degli ambienti sono interessati da una controsoffittatura in listelli di legno; serramenti interni, ad un battente, in legno tamburato montati su telaio in lamierino verniciato; pavimentazione con piastrelle in ceramica; rivestimenti murali nei servizi (bagno e cucina) in piastrelle ceramiche all'altezza di ml.1,8; infissi esterni in alluminio anodizzato e vetri semidoppi con antine di oscuramento od avvolgibili in plastica pesante colorata.

Arrèdo sanitario costituito da lavabo, vaso, bidet e piatto doccia in porcellana di tipo commerciale ; rubinetteria di tipo normale predisposta per l'erogazione sia di acqua fredda che calda (quest'ultima prodotta con scaldacqua a resistenza elettrica).

Impianto elettrico e di illuminazione sotto traccia, con una fonte luminosa ed una o due prese di corrente per ambiente; fognatura con pozzo nero a perdere; impianto idraulico con tubazioni in ferro zincato sottotraccia alimentato, a mezzo impianto automatico di montaliquidi, dalle acque di un pozzo; impianto telefonico, ed impianto TV.

L'alloggio dispone di un terrazzino a livello con parapetto in ferro, tettoia in lamiera grecata su telaio metallico, con pavimento in cemento liscio, e

della superficie di mq. 25.

21.

La superficie coperta del p.t., al lordo delle strutture murarie interne e perimetrali, è di mq. 92 ; quindi la superficie convenzionale del p.t. è la seguente :

superficie coperta :	mq.	92
garage : 35 x 0,5	mq.	<u>17,5</u>
Totale		mq. 110circa

La superficie coperta del primo piano, al lordo delle strutture murarie interne e perimetrali, è di mq. 102; quindi la superficie convenzionale del primo piano è la seguente :

superficie coperta :	mq.	102
terrazzo: 25 x 0,25	=	<u>mq. 6,25</u>
Totale		mq. 108 circa

Appezamenti generali: la costruzione, tenuta in uso dalla famiglia di Mazzeo Nicola, è un fabbricato di tipo rurale parzialmente recuperato, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione per quanto riguarda il primo piano, ma carenti per il piano terra.

- fabbricato part.lla 18 (v. foto n.52, 53, 54, 55 ed allegato "8").

E' una costruzione in muratura di pietra e mattoni pieni, a tre elevazioni fuori terra, con copertura



22.

a falde piane di tegole su orditura in legno.

I solai di interpiano sono in legno su travi portanti in legno. I prospetti sono intonacati in malta bastarda.

Il piano terra è costituito da due locali comunicanti, di modestissime rifiniture, utilizzati come magazzini per il deposito di materiale ed attrezzature agricole (v. allegato "11"). Il primo piano del fabbricato, direttamente accessibile dall'interno in quanto la costruzione sul retro è addossata ad un terrapieno, è costituito da vari ambienti, suddivisi da pareti in muratura o con pannellatura di gesso su un'orditura di canna, ed intonacati con una malta a base di calce; la pavimentazione è per lo più realizzata con marmette di graniglia, ma alcuni ambienti sono pavimentati con uno strato di cls compianato e liscio; i serramenti sia interni che esterni sono in legno (v. allegato "12"). Il secondo piano è costituito da due locali comunicanti, e si raggiunge con una scala interna in legno dal primo piano (v. allegato "13"). Le superfici coperte, al lordo delle strutture murarie interne e perimetrali, sono rispettivamente :

piano terra:	mq. 80
primo piano :	" 132
secondo piano:	" 52
Totale	mq. 264

Apprezamenti generali: la costruzione si presenta

23.

in pessime condizioni di conservazione e manutenzione generale, ed in avanzato degrado; in particolare i solai di interpiano sono per lo più imbarcati; quello di copertura è in parziale rovina (v. foto n. 56).

Gli infissi carenti di manutenzione, ed alcuni addirittura fortemente compromessi (v. foto n.57). La scala interna è impraticabile; nelle murature si manifestano fenomeni fessurativi (v.foto n.58). Il fabbricato, privo di impianto elettrico ed idraulico, è in stato di abbandono, se si prescinde dagli unici due locali al p.t., come detto utilizzati per il deposito di attrezzature agricole.-----

Il corpo di minore estensione, contornato in verde nell'estratto di mappa catastale allegato sotto il numero "7", è costituito da un'unica particella, la 120, di mq. 1510. I confini sono : a nord con proprietà Mancuso, a sud con terreno corrispondente alle part.11e 121, 122, 123, ad est con terreno corrispondente alla part.11a 115, ad ovest con proprietà Rodriguez. L'appezzamento, che presenta un piano di campagna con pendenza media del 30% verso l'alveo del torrente Pellegrino, è incolto. Può raggiungersi percorrendo la stradella di confine vicinale Ser-

24.

ro Molino.

II) Terreno sito in Montalbano Elicona (ME).

Trattasi di un appezzamento di terreno con annesso fabbricato rurale, esteso complessivamente A 47.94, censito al N.C.T. come appresso indicato. Partita n. 13843 in testa alla ditta : Mazzeo Antonino nato a Montalbano Elicona il 03/11/1961, proprietario per 1/3; Mazzeo Nicola nato a Montalbano Elicona il 02/05/1948, proprietario per 1/3; Mazzeo Santo nato a Montalbano Elicona il 10/07/1946, proprietario per 1/3; Santamaria Maria, nata a Montalbano Elicona il 24/05/1919, usufruttuaria parziale.

- Foglio 22, part.lla 200, sup 47.70 A, qualità querceto, classe 1, R.D. = 14.310 R.A. = 4.293 ;

- Fgl. 22, part.lla 201, sup. 0.24 A, fabbricato rurale (v. allegato "6").

Il terreno, sul quale insiste un nocciolo, un modesto castagneto e, a confine alcuni alberi di quercia, è da parecchi anni lasciato incolto, in stato di abbandono, e quindi in atto interessato da fitta vegetazione spontanea a macchia. Il fabbricato rurale, in muratura di pietra, con copertura a falde piane di tegole su orditura in legno, è in pessime condizioni.

Il terreno ha forma articolata, con piano di campagna degradante verso l'alveo del torrente Elicona

(v.allegato "14"). Il terreno si raggiunge a mezzo
stradelle interpoderali che lo collegano alla strada
comunale.

25.

Alla presente relazione sono allegati i certificati
di destinazione urbanistica dei terreni in questione,
rilasciati dai competenti Uffici Tecnici Comunali.

STIMA DEGLI IMMOBILI

----- Criteri di stima :

I) Fondo rustico in cui al precedente punto I.

Il metodo spesso adottato per la stima di aziende
agricole, ossia di quell'insieme di mezzi tecnici
(beni immobili, mobili e forza-lavoro) del mondo ru-
rale, organizzati ai fini economici e dedite ai pro-
dotti del suolo e/o alla zootecnia, è quello anali-
tico di capitalizzazione del reddito medio annuo azien-
dale, ovvero del beneficio fondiario, che scaturisce
dalla differenza capitalizzata, secondo un'opportuno
tasso di capitalizzazione, fra il reddito medio lor-
do annuo (ricavabile dalla vendita dei prodotti agri-
coli) e le spese medie annue complessive (per l'acqui-
sto di materiali e scorte occorrenti per la coltiva-
zione, carburanti, lubrificanti, per la mano d'opera
delle maestranze, per l'energia elettrica, per impo-
ste varie, per manutenzione fabbricati, macchine, at-



26.

trezzi, recinzioni, strade, ecc., per interessi passivi sulle spese d'esercizio, per quote di ammortamento fabbricati, macchine e attrezzi).

Secondo questo modo di procedere i fabbricati rurali insistenti sul fondo agricolo non andrebbero considerati separatamente e aggiunti al valore del resto del fondo, ma facenti parte integrante del fondo tali da formare un tutt'uno col capitale fondiario. Basti osservare che il beneficio fondiario (Bf) comprende già una certa aliquota di utilità apportata dai fabbricati, e di conseguenza il valore dell'azienda determinato mediante la capitalizzazione di Bf, comprende quello dei fabbricati rurali, eventualmente avendo cura di valutare separatamente solo quei fabbricati che risultassero esuberanti ai fabbisogni della azienda.

Poichè, nel caso in esame, trattasi di un fondo agricolo non interamente sfruttato nella sua potenziale produttività, in quanto solo una modesta aliquota dell'intera superficie utile viene coltivata e quindi resa produttiva, e solo un limitato numero dei fabbricati rurali insistenti sono utilizzati, risultando i rimanenti, come descritto, in evidente stato di abbandono, ne consegue che l'oggetto della stima non può ritenersi un'azienda agraria, ossia un complesso

formato da una notevole estensione di terreno, fabbricati rurali, scorte vive, scorte morte e capitali circolanti, organizzati in un certo processo produttivo, bensì un comune fondo agricolo a sè stante, parzialmente coltivato e provvisto di fabbricati rurali.

Risulta così opportuno esprimere la valutazione del fondo in oggetto, applicando una stima sintetica, consistente nello scindere il fondo nei suoi diversi elementi costitutivi, e nel valutare questi singolarmente. In tal modo il valore del fondo risulterà dalla sommatoria dei singoli valori.

Gli elementi costitutivi del fondo che si prenderanno in considerazione, per ognuno dei quali si adotteranno appropriati metodi di valutazione, sono :

I.a) zone agricole di differenti colture e zone incolte;

I.b) fabbricati censiti al N.C.E.U.;

I.c) fabbricati rurali funzionali o recuperabili;

I.d) fabbricati rurali vetusti da demolire.

Per quanto riguarda i terreni, premesso che questi nel P.R.G. allestito dal Comune di Messina ricadono totalmente in zona boschiva dei monti Peloritani nella quale, dal punto di vista edilizio, è permessa esclusivamente la ristrutturazione edilizia e restau

28.

ro conservativo, ordinaria e straordinaria manutenzione di edifici esistenti con funzioni di rifugio e ristoro, e che nella Variante Generale al Piano Regolatore Generale adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n.2/C del 6/3/1990 ricadono totalmente in zona "EE₁" agricola, nella quale è ammesso l'insediamento di edifici da adibirsi esclusivamente alla residenza per diretta conduzione del fondo agricolo ed alla produzione agricola, zootecnica nonché allo sfruttamento artigianale di risorse naturali agricole, con un indice di fabbricabilità fondiario di 0,03 mc/mq per abitazioni e di 0,01 mc/mq. per locali di servizio destinati ad uso agricolo, ne consegue che l'edificazione relativa al fondo in oggetto può essere conseguenza non già dello sfruttamento dei terreni legato al tornaconto dell'industria edilizia, ma di una diretta necessità connessa alla produzione agricola. Per tale motivo si ritiene opportuno valutare i terreni prendendo come riferimento i valori medi agricoli validi per il 1993, per i vari tipi di colture praticate, ai sensi dell'art.16 della L. 22 ottobre 1971 n. 865, apportato su tali valori adeguate correzioni per tener conto dell'estensione e qualità della coltura, della giacitura, dell'ubicazione, dell'esposizione, della raggiungibilità, delle boni-

fiche operate e delle strutture ed impianti esistenti nella relativa zona d'influenza.

29.

La stima dei fabbricati destinati ad abitazione, censiti al catasto urbano, si esegue come appresso indicato. Per il fabbricato part.lla 14 si reputa opportuno pervenire alla valutazione del prezzo di mercato mediando i valori ottenuti con due diversi procedimenti di stima. Il primo consiste nell'assumere i prezzi unitari sulla base dei prezzi medi correnti nella stessa zona, praticati ad immobili che abbiano di recente formato oggetto di compravendita o di consulenza giudiziaria, e aventi caratteristiche similari a quelli da stimare, quanto al tipo di struttura, alle rifiniture, allo stato di conservazione, all'esposizione, alla salubrità del luogo, ai servizi pubblici che servono la zona (acqua, luce, etc.).

Il secondo criterio di stima è quello analitico di "capitalizzazione del reddito", basato sul bilancio economico dei redditi e delle spese. Si tratta di capitalizzare il reddito annuo netto ottenuto dal possibile canone di affitto epurato dalle spese di imposte, tasse e dalle spese di manutenzione.

Il fabbricato part.lla 18, allo stato inidoneo ad essere utilizzato come abitazione date le sue pessime condizioni di conservazione e la inesistente dotazio-



30. ne dei servizi, si stimerà assumendo un valore venale unitario che nel complesso esprima l'attuale stato di vetustà.

Per i fabbricati rurali funzionali e per quelli recuperabili, trattandosi di costruzioni senza particolari caratteristiche costruttive, la stima viene eseguita in base ai parametri tecnici, a mq. di superficie coperta, assumendo i corrispondenti prezzi unitari sulla base delle risultanze valutative relative al tipo di struttura, alla localizzazione sul fondo, e soprattutto allo stato di conservazione e manutenzione delle costruzioni.

Infine per i fabbricati rurali molto vecchi, inservibili, sì che si ravvisa la convenienza a demolirli onde poter disporre dei siti e dei materiali di risulta riutilizzabili, si adotta la "stima a sito e cementi". Secondo tale procedimento il valore di un fabbricato è dato dal valore del sito, più quello dei materiali di risulta riutilizzabili, meno tutte le spese per la demolizione, per il recupero dei materiali e per il trasporto a rifiuto dei materiali non utilizzabili alle pubbliche discariche. A tal proposito si riferisce che :

- la quantità di pietrame recuperabile per i tipi di costruzioni in oggetto, realizzate cioè in muratura

di malta di calce, è approssimativamente del 75 %

31.

circa;

- il prezzo unitario del pietrame locale di recupero è di L. 22.000 al mc. (il prezzo s'intende a piè d'opera);

- la spesa media di demolizione di muratura di qualsiasi tipo e spessore ed a qualunque altezza, compresa la cernita, pulitura ed accatastamento dei materiali utili di risulta è di L. 90.000 al mc.;

- la spesa per il trasporto con autocarro dei materiali di risulta da demolizioni, scavi, sgomberi, etc. è di L. 30.000 al mc. (il prezzo è comprensivo

del nolo, trasporto e manodopera, e considera una situazione media di carico a mano e carico diretto).

Soprattutto per i terreni agricoli, come è quello in questione, il valore di un fabbricato vetusto, determinato con l'applicazione del suesposto procedimento, potrebbe risultare negativo.

Il verificarsi di tale eventualità non è indice di una errata applicazione del metodo, ma sta ad indicare semplicemente che la somma necessaria per demolire il fabbricato e ripristinare il sito nelle condizioni originarie è, dato l'alto costo della manodopera, superiore al valore venale del sito stesso e del materiale recuperato, mettendo in chiara evi-

32.

denza che i fabbricati con elevato grado di vetustà non sono da considerarsi in sè come beni immobili utilizzabili, quantizzabili con un corrispondente valore venale, bensì come un insieme di materiali, in parte riutilizzabili, la cui rimozione richiede in ogni caso una certa spesa.

II) Terreno di cui al precedente punto II .

Trattandosi di un'area che ricade, secondo lo strumento urbanistico vigente nel comune di Montalbano Elicona, in zona a destinazione "E2" (boschiva) dove non sono ammesse costruzioni, ai sensi dell'art.

15 della L.R. 12/06/1976 n° 78, la stima verrà effettuata assumendo il valore unitario pari al relativo valore agricolo medio della coltura praticata, con le eventuali opportune correzioni per tener conto di fattori qualificanti o penalizzati che possono influenzare la collocabilità del terreno sul mercato immobiliare.

Per il fabbricato rurale il prezzo sarà assunto sulla base del tipo di costruzione e dello stato di conservazione e manutenzione.

Stima :

I) Fondo rustico in Messina :

I.a) zone agricole di differenti colture e zone incolte (regione agraria n.5 denominata "Montagna litora-

nea di Messina") :

- area A :

superficie : mq. 2420 ;

coltura praticata: agrumeto ;

elemento valutativo: modesta pendenza, comoda ubicazione rispetto alla strada, buona esposizione, dispo-

nibilità irrigua: Prezzo unitario attribuito :

L/mq 15.000 ;

Valore dell'area :

mq. 2420 x L/mq 15.000 = L. 36.300.000

- area B :

superficie : mq. 21.880

coltura praticata: frutteto ;

elemento valutativo: area pianeggiante su ampi terrazzamenti, comoda ubicazione rispetto alle strade,

buona esposizione, disponibilità irrigua ;

prezzo unitario attribuito: L/ mq. 10.000 ;

Valore dell'area:

mq. 21.880 x L/mq 10.000 = L. 218.800.000

- area C :

superficie : mq. 3.600

coltura praticata: uliveto ;

elemento valutativo: area pianeggiante, di facile

raggiungibilità, buona esposizione;

prezzo unitario attribuito: L/mq 6.000 ;



34. Valore dell'area :

mq. 3600 x L/mq. 6.000 = L. 21.600.000

- area D :

superficie :

mq. 1000

coltura praticata : vigneto ;

elemento valutativo : buona esposizione ;

prezzo unitario attribuito : L/mq. 6.000

Valore dell'area :

mq. 1000 x L/mq. 6.000 = L. 6.000.000

- area incolta complessiva :

superficie :

mq. 190.568

elemento valutativo: l'area, attraversata dalla strada della poderale, tranne che per alcune limitate zone, si sviluppa su superfici con lievi pendenze e quindi si presta bene ad essere agricolamente utilizzata; inoltre risulta un elemento di pregio la disponibilità di un'unica così consistente superficie di comoda ubicazione rispetto alla strada che collega il fondo alla SS.113.

Prezzo unitario attribuito: L/mq. 1.800

Valore dell'area :

mq. 190.568 x L/mq. 1.800 = L. 343.022.400

- area attrezzata, coperta con tettoia :

superficie :

mq. 275

valore unitario attribuito :

L/mq 50.000

Valore dell'area :

$$\text{mq. } 275 \times \text{L/mq. } 50.000 = \text{L. } 13.750.000$$

Il valore complessivo della aree suddette è fornito dalla seguente somma :

$$\begin{aligned} V \text{ (I.a)} &= \text{L. } 36.300.000 + \text{L. } 218.800.000 + \\ &+ \text{L. } 21.600.000 + \text{L. } 6.000.000 + \\ &+ \text{L. } 343.022.400 + \text{L. } 13.750.000 = \\ &= \underline{\text{L. } 639.472.400} \end{aligned}$$

I.b) fabbricati censiti al N.C.E.U. :

- fabbricato part.lla 14 :

a) prima stima (sintetica)

superficie convenzionale al p.t.: mq. 110

superficie convenzionale al primo piano: mq. 108

quotazione media di mercato per metro quadro di superficie del :

piano terra : L. 350.000

primo piano : L. 650.000

$$\text{mq. } 110 \times \text{L/mq } 350.000 = \text{L. } 38.500.000$$

$$\text{mq } 108 \times \text{L/mq } 650.000 = \text{L. } 70.200.000$$

Sommato:

$$\text{L.}(38.500.000 + 70.200.000) = \text{L. } 108.700.000$$

b) seconda stima (capitalizzazione del reddito) data

la qualità e lo stato di rifinitura della costruzione,

considerata l'ubicazione dell'alloggio e la sua

superficie utile, constatata inoltre la disponibili-

36. ta dei locali cantinati al piano terra, si può considerare quale reddito lordo annuo :

$$L. 300.000 \times 12 = L. 3.600.000$$

detraendo il 15 % per le spese anzidetta si ha :

$$L. 3.600.000 \times 0,15 = L. 540.000$$

resta il reddito annuo netto di :

$$L(3.600.000 - 540.000) = L. 3.060.000$$

che, capitalizzato al tasso del 5%, fornisce il valore del bene come segue :

$$L. 3.060.000 : 0,05 = L. 61.200.000$$

Ottenuti i valori con i due procedimenti di stima,

per avere un valore che rispecchi più fedelmente quello reale, occorre mediare le due valutazioni ottenute, e cioè :

$$\frac{L. 108.700.000 + 61.200.000}{2} = L. 84.950.000$$

- fabbricato part.lla 18 :

superficie coperta complessiva : mq. 264

valore unitario attribuito : L/mq 200.000

$$\text{mq. } 264 \times \text{L/mq } 200.000 = L. 52.800.000$$

Il valore complessivo dei due fabbricati censiti al N.C.E.U. è fornito dalla somma :

$$\begin{aligned} V (I.b) &= L. 84.950.000 + L. 52.800.000 = \\ &= \underline{L.137.750.000} \end{aligned}$$

I.c) fabbricati rurali funzionali o recuperabili :

Le superfici coperte appresso indicate sono al loro

do delle strutture murarie perimetrali

- fabbricato part.lla 17 :

superficie coperta della costruzione alla quota in-

feriore: 46 mq.

valore unitario attribuito: 150.000 L/mq

valore della costruzione : 46 mq x 150.000 L/mq =

= L. 6.900.000

superficie coperta della costruzione alla quota su-

periore : (82 + 70) mq.=152 mq.

valore unitario attribuito : 100.000 L/mq.

valore della costruzione; 152 mq x 100.000 L/mq =

= L. 15.200.000

Somma :

L. 6.900.000 + L. 15.200.000 = L. 22.100.000

- fabbricato part.lla 35 :

superficie coperta : 39 mq

valore unitario attribuito : 120.000 L/mq

valore del fabbricato: 39 mq x 120.000 L/mq =

= L. 4.680.000

- fabbricato part.lla 36 :

superficie coperta : 61 mq.

valore unitario attribuito : 80.000 L/mq

valore del fabbricato: 61 mq x 80.000 L/mq =

= L. 4.880.000

- fabbricato part.lla 37 :



38. superficie coperta : 63 mq.

valore unitario attribuito : 80.000 L/mq

Valore del fabbricato: 63 mq x 80.000 L/mq =
= L. 5.040.000

- fabbricato part.lla 38 :

superficie coperta : 191 mq

valore unitario attribuito : 50.000 L/mq

valore del fabbricato: 191 mq x 50.000 L/mq=
= L. 9.550.000

- fabbricato part.lla 46 :

superficie coperta : 43 mq.

valore unitario attribuito : 80.000 L/mq

valore del fabbricato: 43 mq x 80.000 L/mq=
= L. 3.440.000

- fabbricato part.lla 62 :

superficie coperta : 80 mq.
valore unitario attribuito: 50.000 L/mq

valore del fabbricato: 80 mq x 50.000 L/mq =
= L. 4.000.000

Quindi, complessivamente, il valore dei fabbricati rurali funzionali e di quelli non funzionali ma recuperabili, è fornito dalla seguente sommatoria :

$$\begin{aligned} V (I.c) &= L. 22.100.000 + L.4.680.000 + L.4.880.000 + \\ &+ L. 5.040.000 + L.9.550.000 + L.3.440.000 + \\ &+ L. 4.000.000 = \underline{L. 53.690.000} \end{aligned}$$

I.d) fabbricati rurali vetusti, da demolire :

mq. - fabbricato part.lla 12 :

L/mq superficie del sito : 21 mq.

L/mq = muratura da demolire : 3,8 mc.

materiale riutilizzabile (mattoni pieni): 2,66 mc.

materiale di rifiuto : 1,14 mc.

11 mq valore unitario del sito; 10.000 L/mq

0 L/mq $V_s = 21 \text{ mq} \times 10.000 \text{ L/mq} = \text{L. } 210.000$ (valore del sito)

00 L/mq = $V_m = 2,66 \text{ mc} \times 90.000 \text{ L/mc} = \text{L. } 239.400$ (valore ma-

000 teriale riutilizzabile)

3 mq. $S_d = 3,8 \text{ mc.} \times 90.000 \text{ L/mc.} = \text{L. } 342.000$ (spese

/mq demolizione e recupero)

00 L/mq = $S_t = 1,14 \text{ mc.} \times 30.000 \text{ L/mc.} = \text{L. } 34.200$ (spese

0.000 trasporto a rifiuto)

0 mq. $V_f = V_s + V_m - (S_d + S_t) = \text{L. } 210.000 \pm \text{L. } 239.400 +$

0 L/mq $-(\text{L. } 342.000 + \text{L. } 34.200) = \text{L. } 73.200$ (valore del

fabbricato).

0 L/mq = - fabbricato part.lla 28 :

0 superficie del sito : 21 mq.

icati muratura da demolire : 13 mc.

ma re- materiale riutilizzabile (pietrame) : 9,75 mc.

ria : materiale di rifiuto : 3,25 mc

880.000 + valore unitario del sito : 8.000 L/mq.

440.000 + $V_s = 21 \text{ mq.} \times 8.000 \text{ L/mq.} = \text{L. } 168.000$ (valore del

sito)

~~$V_s = 21 \text{ mq} \times 8.000 \text{ L/mq} = \text{L. } 168.000$ (valore del~~

40. ~~sito~~.

$$V_m = 9,75 \text{ mc.} \times 22.000 \text{ L/mc.} = \text{L. } 214.500 \text{ (valore materiale riutilizzabile)}$$

$$S_d = 13 \text{ mc.} \times 90.000 \text{ L/mc} = \text{L. } 1.170.000 \text{ (spese demolizione e recupero)}$$

$$S_t = 3,25 \text{ mc} \times 30.000 \text{ L/mc} = \text{L. } 97.500 \text{ (spese trasporto a rifiuto)}$$

$$V_f = V_s + V_m - (S_d + S_t) = \text{L. } 168.000 + \text{L. } 214.500 + \\ -(\text{L. } 1.170.000 + \text{L. } 97.500) = - \text{L. } 885.000 \text{ (valore del fabbricato).}$$

- fabbricato part.lla 40 :

superficie del sito : 27 mq.

muratura da demolire : 19 mc.

materiale riutilizzabile (pietrame) : 14.25 mc.

materiale di rifiuto : 4.75 mc.

valore unitario del sito : 8.000 L/mq

$$V_s = 27 \text{ mq} \times 8.000 \text{ L/mq} = \text{L. } 216.000 \text{ (valore del sito)}$$

$$V_m = 14,25 \text{ mc.} \times 22.000 \text{ L/mc} = \text{L. } 313.500 \text{ (valore materiale riutilizzabile)}$$

$$S_d = 19 \text{ mc.} \times 90.000 \text{ L/mc} = \text{L. } 1.710.000 \text{ (spese demolizione e recupero)}$$

$$S_t = 4,75 \text{ mc} \times 30.000 \text{ L/mc} = \text{L. } 142.500 \text{ (spese trasporto a rifiuto)}$$

$$V_f = V_s + V_m - (S_d + S_t) = \text{L. } 216.000 + \text{L. } 313.500 + \\ -(\text{L. } 1.710.000 + \text{L. } 142.500) = - \text{L. } 1.323.000 \text{ (valore)}$$

re del fabbricato).

- fabbricato part.lla 50 :

superficie del sito : 52 mq.

muratura da demolire : 21 mc

materiale riutilizzabile (pietrame): 15.75 mc

materiale di rifiuto : 5.25 mc

valore unitario del sito : 5.000 L/mq

$V_s = 25 \text{ mq} \times 5.000 \text{ L/mq} = \text{L. } 260.000$ (valore del sito).

$V_m = 15.75 \text{ mc.} \times 22.000 \text{ L/mc} = \text{L. } 346.500$ (valore del materiale riutilizzabile).

$S_d = 21 \text{ mc} \times 90.000 \text{ L/mc} = \text{L. } 1.890.000$ (spese demolizione e recupero)

$S_t = 5,25 \text{ mc.} \times 30.000 \text{ L/mc.} = \text{L. } 157.500$ (spese trasporto a rifiuto)

$V_f = V_s + V_m - (S_d + S_t) = \text{L. } 260.000 + \text{L. } 346.500 +$
 $- (\text{L.} 1.890.000 + \text{L. } 157.500) = - \text{L. } 1.441.000$

(valore del fabbricato)

- fabbricato part.lla 60 :

superficie del sito : 97 mq.

muratura da demolire : 74 mc

materiale riutilizzabile (pietrame) : 51,8 mc

materiale di rifiuto : 22,2 mc

valore unitario del sito: 5.000 L/mq

$V_s = 97 \text{ mq} \times 5.000 \text{ L/mq} = \text{L.} 485.000$ (valore del sito)



Il valore complessivo dei fabbricati vetusti da demolire, si ottiene dalla seguente somma :

43.

$$\begin{aligned} V(I.d) &= L. 73.200 - L. 885.000 - L. 1.323.000 + \\ &- L.1.441.000 - L.5.701.400 - L. 1.748.000 = \\ &= - L. 11.025.200 \end{aligned}$$

- - -

In definitiva il valore V del fondo rustico in questione, con gli annessi fabbricati, si ottiene dalla sommatoria dei valori dei singoli elementi costitutivi come sopra determinati, e quindi :

$$\begin{aligned} V &= V(I.a) + V(I.b) + V(I.c) + V(I.d) = \\ &= L. 639.472.400 + L. 137.750.000 \\ &+ L. 53.690.000 - L. 11.025.200 = L.819.887.200., \\ &\text{ed in cifra tonda, L. 819.890.000.=} \end{aligned}$$

- - -

II) Terreno in Montalbano Elicona (ME) :

- regione agraria n. 3, denominata "Alto Fantina e Alto Mela"

- superficie terreno : mq. 4.770

- qualità catastale : quercieto

- valore unitario attribuito : L/mq 1.200

Valore del terreno :

$$\text{mq. 4.770} \times \text{L/mq 1.200} = \text{L. 5.724.000}$$

- superficie fabbricato rurale : mq. 24

- valore unitario attribuito: L/mq 50.000

44.

Valore del fabbricato :

mq. 24 x L/mq 50.000 = L. 1.200.000

Sommano :

L. 5.724.000 + L. 1.200.000 = L. 6.924.000

Poichè il pignoramento riguarda un terzo della proprietà dei beni de quo, il valore della quota pignorata è il seguente :

L. 6.924.000 : 3 = L. 2.308.000, ed in cifra tonda

L. 2.310.000.=

- - -

C O N C L U S I O N E

In esito al mandato del Sig. G.E. si espone che il più probabile valore di mercato attuale (ottobre 1993) di :

- 1) Fondo rustico sito in Messina, Vill. Gesso c/da Pellegrino, con annessi fabbricati, esteso complessivamente HA 22.08.65, censito al N.C.T. alla partita n.63315 in testa alla ditta Mazzeo Nicola nato a Montalbano Elicona il 02/05/1948, foglio 91, part.lla 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 120, ed al N.C.E.U. alla partita n. 72199 in testa alla ditta Mazzeo Nicola nato a Montalbano

Elicona il 02/05/1948, foglio 91, part.lla :

14, 18, è di L. 819.890.000 (lire ottocentodiciannove milioni ottocentonovantamila).

2) 1/3 di proprietà di terreno sito in Montalbano Elicona (ME), esteso complessivamente A 47.94, censito al N.C.T. alla partita n° 13843 in testa alla ditta Mazzeo Antonino proprietario per 1/3, Mazzeo Nicola proprietario per 1/3, Mazzeo Santo proprietario per 1/3, Santamaria Maria usufruttuaria parziale, foglio 22, part.lla: 200, 201 e di lire L. 2.310.000.= (lire duemilioneitrecentodiecimila).

Chiudo la relazione, considerandomi disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Messina, li 13 OTT. 1993

IL C. T. U.

Ing. Vittorio Mondello



Vittorio Mondello

19 4 OTT. 1993

depositate in Cancelleria oggi
Cancelleria di Cancelleria
(Messina)

